

*Ville de
Lorraine*

PLAN D'URBANISME URB-01

13 JUILLET 2010

PIERRE-YVES
URBANISTE • SOCIOLOGUE



279, boulevard L'Ange-Gardien, L'Assomption (Qc) J5W 1R8
T : 450 589-7706 / F : 450 589-6129
guay.pierre-yves@uqam.ca

VILLE DE LORRAINE

PLAN D'URBANISME

13 JUILLET 2010

ADOPTÉ PAR LE RÈGLEMENT NUMÉRO URB-1



Membre de l'Ordre des urbanistes du Québec

279, boulevard L'Ange-Gardien, L'Assomption (Qc) J5W 1R8
T : 450 589-7706 / F : 450 589-6129
guay.pierre-yves@uqam.ca



Table des matières

INTRODUCTION : UN PLAN ET DES RÈGLEMENTS	4
<u>PARTIE A PROFIL MUNICIPAL</u>	<u>7</u>
A.1 CONTEXTE	8
A.2 MILIEU SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	10
A.2.1 Démographie	10
A.2.2.1 Population	10
A.2.1.2 Groupes d'âge	11
A.2.1.3 Structure des ménages	14
A.2.2 Scolarité et emploi	15
A.3 MILIEU BÂTI.....	17
A.3.1 Habitations	17
A.3.2 Commerces.....	20
A.3.3 Institutions.....	21
A.3.4 Infrastructures et équipements	22
A.3.4.1 Réseau routier	22
A.3.4.2 Réseau cyclable	23
A.3.4.3 Équipements récréatifs.....	23
A.3.4.4 Autres équipements et infrastructures.....	25
A.4 ESTHÉTIQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE	26
A.4.1 Enfouissement des fils et mobilier urbain	26
A.4.2 Couverture arborescente	27
A.4.3 Patrimoine urbain.....	29



A.5 MILIEU BIOPHYSIQUE	30
A.5.1 Foresterie urbaine.....	30
A.5.2 Topographie et hydrographie.....	31
 <u>PARTIE B PARTI D'AMÉNAGEMENT.....</u>	<u>33</u>
 B.1 DIAGNOSTIC.....	34
 B.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	37
 <u>PARTIE C CADRE D'INTERVENTION</u>	<u>39</u>
 C.1 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION.....	40
C.1.1 L'affectation « Habitation unifamiliale isolée ».....	40
C.1.2 L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée »	40
C.1.3 L'affectation « Habitation multifamiliale »	41
C.1.4 L'affectation « Commerce et service »	41
C.1.5 L'affectation « Institution »	41
C.1.6 L'affectation « Récréation et conservation ».....	42
 C.2 VOIES DE CIRCULATION.....	43
 C.3 PROJETS D'AMÉNAGEMENT.....	44
C.3.1 Le Domaine Garth	44
C.3.2 Les espaces verts et récréatifs.....	45
C.3.3 Plans d'implantation et d'intégration architecturale	46
 CONCLUSION	47



Liste des tableaux et figures

TABLEAU 1	Évolution démographique, 1961 à 2006
TABLEAU 2	Croissance démographique, 1981 à 2006
TABLEAU 3	Groupes d'âge, 1981 à 2006
TABLEAU 4	Nombre et taille des ménages, 1981 à 2006
TABLEAU 5	Niveau de scolarité, 2006
TABLEAU 6	Taux de chômage et d'activité, 1991 à 2006
TABLEAU 7	Revenus des ménages, 2000 et 2005
TABLEAU 8	Période de construction des bâtiments
TABLEAU 9	Entretien requis, 1991 et 2001
TABLEAU 10	Permis de construction d'un bâtiment principal, 1991 à 2001
FIGURE 1	Carte de localisation de la ville de Lorraine
FIGURE 2	Pyramide des âges, Lorraine, 2006
FIGURE 3	Pyramide des âges, Québec, 2006



Introduction : Un plan et des règlements

La ville de Lorraine est au cœur de la région urbaine la plus dynamique du Québec. Son évolution démographique spectaculaire, ainsi que les nombreuses particularités de la ville qui doivent être protégées ou valorisées, exigent une planification urbaine bien adaptée aux nouvelles réalités et au maintien de la qualité de vie enviable dont jouissent les Lorrains.

Le présent plan d'urbanisme, destiné à remplacer le précédent, conçu à la fin des années 80, vise à répondre à cet objectif de valorisation du territoire et de bonification du milieu de vie exceptionnel qu'offre déjà la ville de Lorraine.

Avant de présenter les éléments qui composent ce plan d'urbanisme, rappelons les obligations des municipalités en matière de planification urbaine et de réglementation d'urbanisme.

En ce domaine, les municipalités disposent de deux pouvoirs principaux, distincts, mais complémentaires : 1) le pouvoir de planifier et 2) le pouvoir de réglementer. Chacun de ces pouvoirs doit s'exprimer par le document d'urbanisme qui lui est spécifiquement assigné par la LAU.

Le **pouvoir de planifier** s'exerce essentiellement par l'élaboration et l'adoption d'un **plan d'urbanisme**, par lequel la municipalité expose ses stratégies de développement du territoire et la manière dont elle entend l'organiser physiquement et gérer son utilisation. À ce titre, le plan encadre la réglementation d'urbanisme en énonçant les objectifs qu'elle doit poursuivre. Le plan d'urbanisme explique donc les finalités à atteindre, alors que les règlements prescrivent les moyens à employer et les normes à respecter. Par conséquent, il est impossible d'avoir une réglementation adéquate et bien fondée si, au préalable, les objectifs qui lui serviront d'assise ne sont pas clairement définis.

Afin de remplir son rôle adéquatement, le plan d'urbanisme mettra en lumière les problèmes, les tendances et les perspectives d'avenir. Il définira surtout les orientations d'aménagement à poursuivre, précisera les affectations du sol, les densités d'occupation et les réseaux de transport. Il déterminera aussi toute intervention concrète susceptible d'orienter l'évolution de l'occupation du sol conformément aux orientations d'aménagement retenues. À la différence d'un schéma d'aménagement et de développement d'une municipalité régionale de comté (MRC), qui doit se limiter aux questions d'intérêt régional, le plan d'urbanisme propose donc des solutions aux problèmes locaux.

Quant au **pouvoir de réglementer**, il s'exerce par l'élaboration et l'adoption d'une série de règlements qui composent la **réglementation d'urbanisme**. Elle constitue l'instrument technique et légal par lequel la municipalité peut faire respecter, sous la forme de normes et de critères juridiquement opposables aux citoyens, les décisions stratégiques contenues dans le plan d'urbanisme.



En assurant le succès de la planification urbaine municipale, la réglementation d'urbanisme constitue un véritable contrat social qui équilibre les libertés individuelles des concitoyens, en matière d'utilisation du sol, de façon à améliorer la qualité du milieu bâti et le bénéfice que chaque citoyen peut en retirer.

Comme tout contrat, la réglementation d'urbanisme devrait toujours être suffisamment simple et claire pour être comprise facilement, rapidement et avec la même signification pour tous les intéressés, qu'ils soient élus, membres du comité consultatif, fonctionnaires ou citoyens. Ce n'est qu'à cette condition que les responsables municipaux seront en mesure d'optimiser leur efficacité, de prendre des décisions éclairées et d'établir des relations saines avec les citoyens.

Une révision obligatoire

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les municipalités locales doivent planifier et réglementer leur territoire de façon cohérente avec la planification régionale exprimée par les schémas d'aménagement et de développement de leur MRC. Par conséquent, lorsqu'un tel schéma de MRC est révisé, chacune des municipalités locales concernées doit ensuite réviser son propre plan d'urbanisme et les règlements afférents afin qu'ils soient conformes au nouveau schéma de la MRC. En outre, cette révision des documents d'urbanisme est l'occasion idéale d'actualiser leur contenu en tenant compte de l'évolution territoriale récente et des nouveaux objectifs d'aménagement de la municipalité. La révision doit aussi améliorer significativement la clarté et la compréhension de la structure de la réglementation et des libellés de ses articles. En somme, l'objectif ultime de la révision des documents de planification est de maximiser la pertinence et l'efficacité de l'urbanisme municipal en considérant simultanément ses dimensions administratives, opérationnelles et politiques.

La révision des plans et de la réglementation d'urbanisme est un exercice qui peut être d'une envergure très variable, d'une municipalité à l'autre, selon l'état des documents en vigueur, l'évolution du territoire et les perspectives éventuelles de développement. Cette révision peut ainsi simplement consister à modifier les documents en vigueur ou, si nécessaire, à les remplacer complètement. Dans le cas de Lorraine, conformément aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1 de la LAU, cette révision consiste en un remplacement complet des documents actuels, et non pas une simple modification. Ainsi, la municipalité s'implique activement dans l'amélioration du milieu de vie des citoyens.

Le présent plan d'urbanisme remplace donc celui qui était en vigueur à Lorraine depuis 1990. Quant à la réglementation qui l'accompagne, elle fait l'objet d'un document distinct et remplace l'ancienne réglementation d'urbanisme qui était en vigueur depuis 1991. Ces nouveaux documents d'urbanisme sont conformes aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement en vigueur depuis 2005 sur le territoire de la MRC Thérèse-De Blainville.



Le texte du présent plan d'urbanisme est divisé en trois parties :

La partie **A**, intitulée « **Profil municipal** », décrit, analyse succinctement et dresse le bilan des principales caractéristiques de la municipalité.

La partie **B**, intitulée « **Parti d'aménagement** », expose brièvement le diagnostic des potentiels et des contraintes, les objectifs à atteindre et les orientations d'aménagement à poursuivre.

La partie **C**, intitulée « **Cadre d'intervention** », présente les principes d'aménagement visant à encadrer les interventions sur le territoire. Ces principes touchent les affectations du sol, les densités d'occupation, les voies de circulation. Quelques projets d'aménagement sont également énoncés.

Ce texte est accompagné d'une carte, intitulée « **Plan d'urbanisme** », qui localise certaines propositions d'aménagement sur le territoire municipal.

Rappelons que ce plan d'urbanisme est également accompagné d'un deuxième document, intitulé « **Réglementation d'urbanisme** », comprenant les règlements qui assureront, sur le domaine privé, l'atteinte des objectifs et la réalisation des principes du plan d'urbanisme qui reposent sur l'exercice du droit de propriété des citoyens.



PARTIE A

PROFIL MUNICIPAL



L'objectif de cette partie A, intitulée « *Profil municipal* », est d'établir un portrait général des principales caractéristiques de la population et du territoire de Lorraine. L'accent est placé sur les aspects socio-économiques, le milieu bâti, l'esthétique et l'environnement biophysique. Cet examen permettra ensuite de diagnostiquer les potentiels et les contraintes à l'aménagement et d'établir les objectifs à poursuivre.

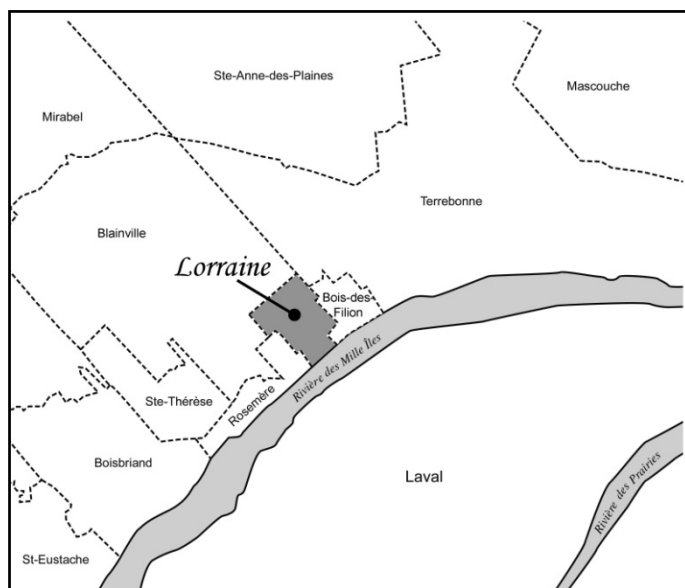
A.1 CONTEXTE

Située au centre de la couronne nord de la région montréalaise, la ville de Lorraine fait partie de la Région métropolitaine de Montréal (RMR), de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), de la région administrative des Laurentides (#15) et de la Municipalité régionale de comté (MRC) Thérèse-De Blainville.

Son territoire couvre une superficie de 596 hectares sur la rive nord-ouest de la rivière des Mille-Îles. Il est délimité...

- ...au Sud-Est par la rivière des Mille-Îles ;
- ...à l'Ouest par les villes de Rosemère et de Blainville ;
- ...au Nord par la ville de Blainville ;
- ...à l'Est par les villes de Bois-des-Filion et de Terrebonne.

FIGURE 1
Carte de localisation de la ville de Lorraine





Le premier regroupement d'habitations à prendre pied sur le territoire de Lorraine était situé sur le Domaine Garth, à même les berges de la rivière des Mille-Îles. La ville de Lorraine que nous connaissons aujourd'hui fut fondée très récemment, en 1960, à même une partie des territoires des municipalités voisines de Bois-des-Filion, Rosemère et Sainte-Thérèse. Lorraine ne constituait alors qu'une petite entité rurale de 55 résidences, abritant moins de 200 habitants.

Planifiée dès son origine dans le cadre d'un programme fédéral de création de "*Villes nouvelles*", Lorraine devait exprimer un urbanisme exemplaire et écologique. La Ville a reçu en 1988 le premier prix de la Fondation internationale pour la défense et l'illustration de l'Art de Vivre, de Paris, qui lui fut décerné en raison de l'absence d'industrie, la hiérarchisation du réseau routier, le développement du réseau vert, l'absence de fils aériens et la morphologie composée de maisons individuelles de belle qualité. C'était la toute première fois que ce prix était décerné hors de l'Europe.

Lorraine accueille aujourd'hui près de 10 000 citoyens très impliqués dans l'aménagement de leur cadre de vie, tant en ce qui concerne les espaces privés que les lieux publics.

A.2 MILIEU SOCIO-ÉCONOMIQUE

A.2.1 Démographie

A.2.2.1 Population

La grande qualité du milieu bâti, conjuguée à des aménagements paysagers et à un milieu naturel attrayant, a stimulé une croissance démographique spectaculaire, particulièrement au cours des années 1960 -1970. Ainsi, entre les recensements de 1961 et 1966, sa population passait de 197 à 1 627 personnes, ce qui a représenté une hausse quinquennale de 725 % ! Comme on peut le voir au tableau 1, ce spectaculaire taux de croissance a ensuite ralenti progressivement, mais la croissance s'est néanmoins poursuivie à un rythme accéléré, la population doublant entre 1966 et 1971 et doublant de nouveau entre 1971 et 1981.

TABLEAU 1
Évolution démographique, 1961 à 2006

	Population totale	Variation de population
1961	197	--
1966	1 627	725,9
1971	3 145	93,3
1976	5 388	71,3
1981	6 881	27,7
1986	7 334	6,6
1991	8 410	14,7
1996	8 876	5,5
2001	9 476	6,8
2006	9 613	1,4

Source : Statistique Canada. Recensements de 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006

Toutefois, à partir de 1981, l'espace disponible a commencé à se faire un peu plus rare et coûteux. La population de Lorraine augmenta alors à un rythme beaucoup moins marqué que celle de l'ensemble de la MRC Thérèse-De Blainville et de la couronne nord, bien que Lorraine affichait néanmoins une démographie plus dynamique que le reste de la région métropolitaine (RMR). Entre 1991 et 1996, la croissance de Lorraine ralentit à un taux légèrement inférieur (5,5 %) à celui de la RMR (6,4 %). Le tableau 2 montre que Lorraine a repris beaucoup de vigueur démographique entre 1996 et 2001, affichant pendant cette période une croissance deux fois plus forte (6,8 %) que celle de la RMR (3,0 %). Mais entre 2001 et 2006, Lorraine n'a enregistré qu'une très faible augmentation de la population (1,4 %), pour atteindre 9 613 résidents.



TABLEAU 2
Croissance démographique, 1981 à 2006

	1981-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006
Lorraine	22,2%	5,5%	6,8%	1,4%
MRC Thérèse-De Blainville	40,6%	13,9%	9,5%	9,8%
RMR	10,6%	6,4%	3,0%	5,3%

Source : compilation réalisée à partir des données des recensements de Statistique Canada.

Tant par sa superficie que par sa population, Lorraine est l'une des plus petites villes de la MRC Thérèse-De Blainville. Seule Bois-des-Filion est légèrement plus petite. Les Lorrains représentent 6,6 % de la population totale de la MRC, mais ils occupent un territoire de 5,96 kilomètres carrés qui ne représente que 2,9 % de la superficie totale de la MRC (202,54 kilomètres carrés). Lorraine atteint donc une densité d'occupation du sol de 1 626 personnes au kilomètre carré, ce qui la place en troisième position des 7 villes de la MRC, après Sainte-Thérèse et Bois-des-Filion, qui affichent respectivement une densité de 2 975 et de 2 046 personnes au kilomètre carré. Dans l'ensemble de la MRC, la densité moyenne n'est que de 728 personnes par kilomètre carré.

A.2.1.2 Groupes d'âge

Le tableau 3 et la pyramide des âges de la figure 2 illustrent l'évolution des groupes d'âge. Ils indiquent une diminution constante, entre 1981 et 2006, de l'importance relative des jeunes de 0 à 14 ans et des personnes âgées de 25 à 44 ans. Les effectifs absolus ont diminué de 140 personnes chez les 0 à 14 ans et de 760 personnes chez les 25 à 44 ans.

Quant aux personnes âgées de 45 ans et plus, leur importance relative s'est multipliée par 3,5 entre 1981 et 2006. Leurs effectifs absolus ont également presque triplé entre 1986 et 2006 : ceux de 45 à 64 ans sont passés de 1 005 à 3 120 personnes, alors que ceux de 65 ans et plus ont augmenté de 160 à 735 personnes.

TABLEAU 3
Groupes d'âge, 1981 à 2006

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	Québec (2006)
14 ans et moins	32,9%	29,9%	28,6%	25,4%	24%	22,2%	16,6%
15 à 24 ans	11,7%	12,8%	12,8%	14,9%	14,3%	14,5%	12,6%
25 à 44 ans	43,5%	41,4%	36,5%	30,8%	28,2%	23,2%	28,0%
45 à 64 ans	10,0%	13,7%	18,9%	24,9%	28,3%	32,5%	28,9%
65 ans et plus	1,8%	2,2%	3,1%	4,0%	4,9%	7,6%	14,3%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Statistique Canada. Recensements de 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006

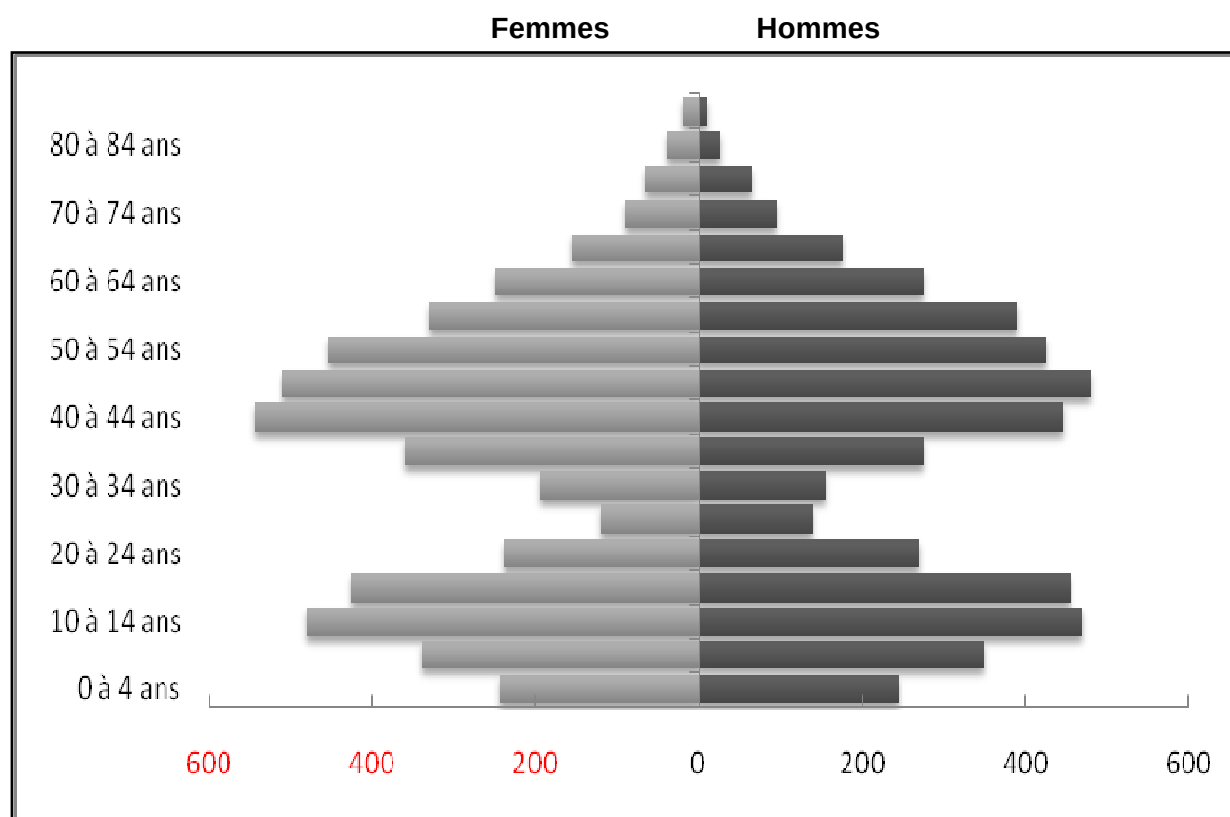




Bien que vieillissante, la population de Lorraine est généralement beaucoup plus jeune que celle de l'ensemble du Québec. Le tableau 3 montre bien qu'en 2006, la proportion des aînés (7,6 %) était deux fois moins importante à Lorraine que dans l'ensemble du Québec (14,3 %). Constatons aussi que le groupe des jeunes de 14 ans et moins représente près du quart de la population de Lorraine. Les deux tiers des Lorrains sont d'ailleurs âgés de moins de 45 ans. Le Lorrain moyen a 37 ans.

La pyramide des âges de la figure 2 présente une forme élargie à sa base où l'on peut constater l'importance relative des personnes âgées de 5 à 20 ans. Elle se creuse ensuite chez les 20 à 35 ans, pour s'élargir à nouveau pour le groupe des 35 à 55 ans, qui forme l'essentiel de la population active.

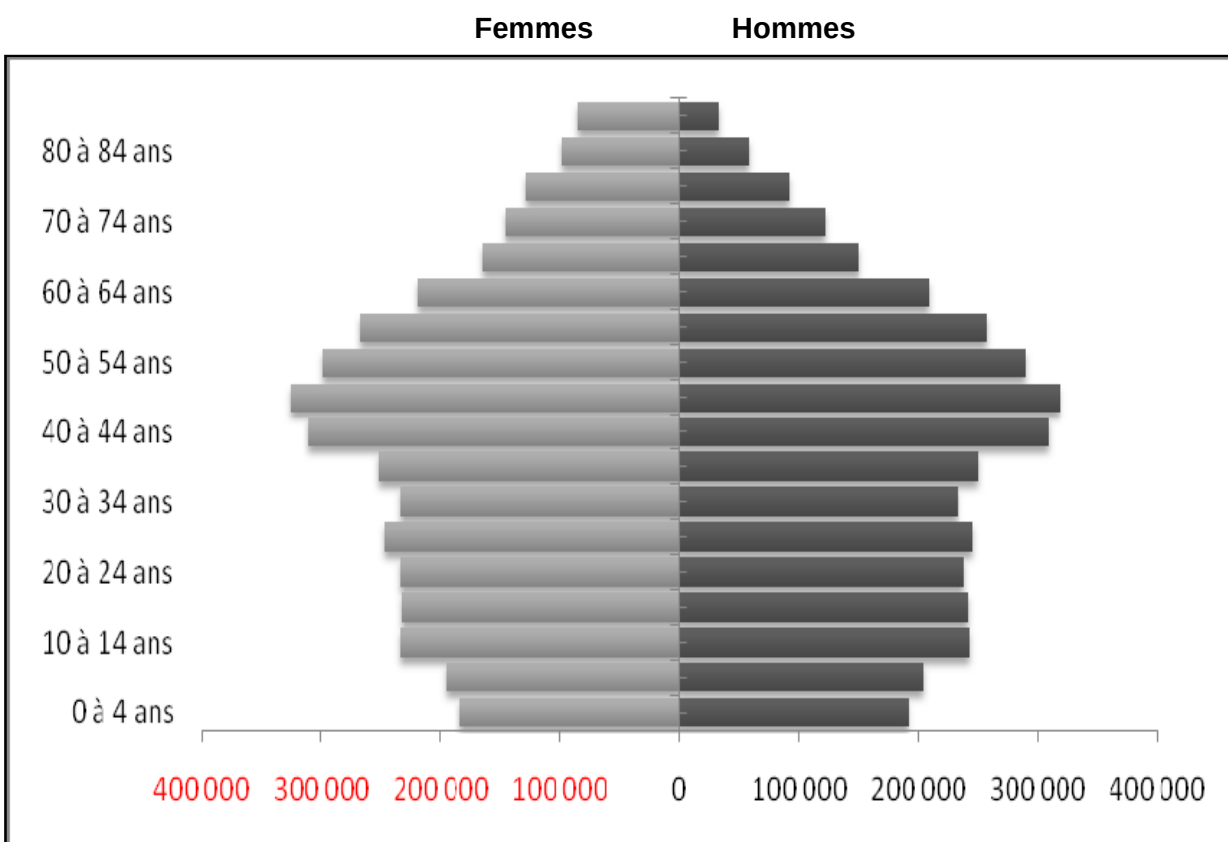
FIGURE 2
Pyramide des âges, Lorraine, 2006





En comparaison, la pyramide des âges de la population du Québec (figure 3) ne s'élargit qu'à partir du groupe des 30 ans et perd ensuite son aspect pyramidal au profit d'une distribution de plus en plus uniforme de la population entre les différents groupes d'âge. En la comparant à l'ensemble du Québec, Lorraine est donc une ville qui conserve une proportion élevée de jeunes et dont la population de personnes âgées est relativement modeste.

FIGURE 3
Pyramide des âges, Québec, 2006





A.2.1.3 Structure des ménages

En 2006, on dénombrait 3 215 ménages à Lorraine. Ces ménages comportent en moyenne plus de personnes (3,0) que ceux de l'ensemble du Québec (2,3) et de la MRC Thérèse-De Blainville (2,7). Lorraine affiche d'ailleurs une proportion trois fois moins élevée de ménages d'une seule personne (10,4 %) que l'ensemble du Québec (30,7 %), et comporte une plus grande proportion de ménages formés d'au moins 3 personnes (59,4 %) que le Québec (40,5 %). La taille plus grande des ménages de Lorraine témoigne de la vocation très familiale du milieu.

TABLEAU 4
Nombre et taille des ménages, 1981 à 2006

Nombre de personnes par ménage	1981		1986		1991		2001		2006	
1	55	(2,8%)	100	(4,7%)	135	(5,4%)	235	(7,8%)	335	(10,4%)
2	380	(19,6%)	445	(20,8%)	570	(22,6%)	860	(28,6%)	970	(30,2%)
3 et plus	1 500	(77,5%)	1595	(74,5%)	1815	(72,0%)	1910	(63,6%)	1910	(59,4%)
Total	1 940		2 145		2 520		3 005		3 215	

Source : Statistique Canada. Recensements de 1981 à 2006

Néanmoins, on observe depuis 1981 une tendance très ferme à la croissance de la proportion des personnes seules et des ménages de deux personnes. Cette tendance s'est d'ailleurs fortement accentuée entre les recensements de 1991 et de 2006 : sur 695 nouveaux ménages, on dénombrait 200 personnes seules et 400 ménages de deux personnes. Les couples sans enfant constituent donc plus des deux tiers des nouveaux ménages, alors que les personnes seules en représentent presque le tiers.



A.2.2 Scolarité et emploi

La population de Lorraine est fortement scolarisée. Ainsi, parmi les Lorrains de 15 ans et plus, on compte une proportion presque deux fois plus élevée de gens ayant complété des études de niveau universitaire que dans l'ensemble du Québec (31,8 % comparativement à 16,8 %). Plus des deux tiers des Lorrains de 15 ans et plus ont complété des études postsecondaires, comparativement à la moitié de la population québécoise. Les études semblent d'ailleurs être particulièrement valorisées à Lorraine, puisque 87 % des jeunes âgés de 15 à 24 ans fréquentaient un établissement d'enseignement en 2001, alors que cette proportion ne s'élevait qu'à 67 % parmi les jeunes Québécois.

Les principaux domaines d'étude des Lorrains sont le commerce, la gestion et l'administration publique (1 490 personnes); l'architecture, le génie, ou les services connexes (820 personnes) et les sciences humaines, sociales et le droit (535 personnes).

TABLEAU 5
Niveau de scolarité, 2006

Niveau atteint	Lorraine	Québec
Aucun certificat, diplôme ou grade	12,8%	25,0%
Diplôme d'études secondaires ou équivalent	19,2%	22,3%
Certificat/ diplôme d'apprenti ou d'école des métiers	8,2%	15,3%
Cégep	19,7%	16,0%
Certificat/diplôme inférieur au baccalauréat	8,2%	4,9%
Université	31,8%	16,8%

Source : Statistique Canada. Recensement de 2006.

Les trois quarts des Lorrains (5 410 personnes) sont actifs sur le marché du travail. Parmi eux, 5 225 sont en emploi et seulement 185 sont en chômage. Le tableau 6 montre d'ailleurs que le taux d'activité est beaucoup plus élevé à Lorraine que dans l'ensemble du Québec, tandis que le taux de chômage y est significativement moins élevé.

TABLEAU 6
Taux de chômage et d'activité, 2001 et 2006

	Taux de chômage		Taux d'activité	
	2001	2006	2001	2006
Lorraine	4,1%	3,4%	75,5%	72,4%
Québec	7,7%	7,0%	57,7%	64,9%

Source : Statistique Canada. Recensement de 2001 et 2006.



Les professions les plus populaires chez les Lorrains sont dans le domaine des ventes et services (21,4 %), dans les affaires, finance et administration (20,6 %) et dans la gestion (20,0 %).

Comme en témoigne le tableau 7, les ménages de Lorraine bénéficient d'un revenu annuel médian qui est deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages québécois. Cet écart important s'explique évidemment par une combinaison de facteurs ayant une forte incidence sur les revenus : taux d'activité élevé, forte scolarisation, taille des ménages et secteurs professionnels occupés.

TABLEAU 7

Revenu médian des ménages, 2000 et 2005

	Lorraine	Québec
2000	86 889 \$	40 468 \$
2005	93 038 \$	46 419 \$

Source : Statistique Canada. Recensement de 2001 et 2006.

A.3 MILIEU BÂTI

A.3.1 Habitations

Rappelons encore que Lorraine fut planifiée dès son origine comme une *ville nouvelle à vocation résidentielle*, dont les unités de voisinage devaient s'inscrire dans un écriin d'espaces verts reliés en réseau. L'habitation unifamiliale occupe donc la presque totalité d'un espace qui fut urbanisé en développement continu, chaque nouveau quartier s'inscrivant en continuité avec les secteurs existants. Le milieu bâti se caractérise ainsi par une grande homogénéité morphologique et fonctionnelle, ainsi qu'un tissu architectural à la fois diversifié et harmonieux.

Comme le montre le tableau 8, la construction résidentielle a débuté en lion dès la fondation de la Ville. Plus de 20 % des logements ont été construits entre 1960 et 1970. Plus de 40 % l'ont été au cours des années 1970. Entre 1981 et 2001, on remarque la construction d'environ 565 nouvelles unités de logement par décennie. Entre 2001 et 2006, 210 nouvelles constructions ont vu le jour, pour un total de 3 215 logements répertoriés en 2006 ¹.

TABLEAU 8
Période de construction des bâtiments

	Nombre d'unités	%
1946-1960	55	1,8%
Fondation de la ville de Lorraine (1960)		
1961-1970	610	20,3%
1971-1980	1210	40,2%
1981-1990	570	18,9%
1991-2001	560	18,4%
2001-2006	210	
Total	3 215	100,0

Source : Statistique Canada. Recensement de 2001

Le parc de logements est donc jeune et, par conséquent, en bonne condition. Selon les propriétaires interrogés par Statistique Canada², seulement 4,4 % des habitations de Lorraine nécessitaient des rénovations majeures en 2006. Le tableau 9 indique néanmoins que cette proportion a légèrement augmenté entre 2001 et 2006. Quant à la proportion d'habitations

1 Source : Statistique Canada. Recensement de 2006

2 Des réparations majeures sont requises lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être refaite, etc. Les réparations mineures sont nécessaires dans le cas de carreaux de plancher détachés ou manquants, de briques descellées, de bardeaux arrachés, de rampe ou de revêtement extérieur défectueux, etc.



nécessitant des réparations mineures, elle est passée de 23,2 % en 1991 à 32,7 % en 2001. À la fin de l'année 2008, les rénovations représentaient près de 25 % des permis de construction émis par la Ville.

TABEAU 9
Entretien requis, 1991 et 2001

	1991		2001	
Entretien régulier	1 865	(73,9%)	1 830	(60,8%)
Réparations mineures	585	(23,2%)	985	(32,7%)
Réparations majeures	75	(3,0%)	195	(6,5%)
total	2525		2 735	

Source : Statistique Canada. Recensements de 1991 et 2001.

Ces chiffres doivent cependant être interprétés avec une grande prudence, car ils ne permettent pas à eux seuls de conclure à une détérioration marquée du parc de logement. En effet, rappelons que les statistiques sur l'état des résidences découlent de l'évaluation subjective qu'en font les propriétaires eux-mêmes. Or, ces derniers estiment souvent la nécessité des réparations en fonction de l'évolution de leurs propres besoins en matière d'habitat. Par exemple, les ménages maintenant plus âgés ont aujourd'hui des besoins différents en matière d'habitation, et peuvent souhaiter réaménager leur bungalow de manière à ce qu'il convienne mieux à leur nouveau style de vie. Quant aux jeunes familles qui emménagent à Lorraine, dans une maison construite dans les années 1960 - 1970, elles auront souvent le désir de la rénover au goût du jour, même si elle est en très bonne condition. Néanmoins, il est possible que les effets du temps commencent peut-être à se faire sentir sur les plus anciennes maisons. Une évaluation plus précise pourrait éventuellement être effectuée pour vérifier, le cas échéant, l'existence d'un véritable problème, surtout pour les résidences construites lors de la première vague de construction, dans les années 1960 - 1970.

Environ 90 % des 3 215 logements de Lorraine sont des résidences unifamiliales isolées, souvent de très grande qualité. Leur valeur moyenne était de 280 513 \$ en 2006, comparativement à 224 108 \$ pour la MRC et 182 399 \$ pour l'ensemble des logements du Québec. D'ailleurs, les nouvelles résidences récemment construites dans le secteur nord-ouest de la Ville atteignent facilement une valeur hautement supérieure à 500 000 \$.

10 % des logements se composent, à part à peu près égales, de maisons en rangée et de maisons jumelées. La construction de 84 condominiums, à proximité du Domaine Garth, a récemment contribué à diversifier le parc résidentiel.

Soulignons que 97,5 % des ménages de Lorraine sont propriétaires du logement qu'ils occupent.



Le tableau 10 montre l'évolution du nombre de permis de construction. Considérant la rareté croissante des terrains constructibles, ce nombre a récemment régressé à 15 ou 20 permis par année. Ainsi, entre 2001 et 2011, près de 200 nouveaux logements auront été construits.

TABLEAU 10
Permis de construction d'un bâtiment principal, 1991 à 2001

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
32	36	35	53	48	58	70	67	46	26	37

Source : Ville de Lorraine.

De plus en plus, la construction résidentielle s'oriente à Lorraine vers le créneau de la maison de grand prestige. Parallèlement, le vieillissement des résidents fait apparaître de nouveaux besoins, notamment en matière d'accessibilité physique aux services et de réduction des tâches d'entretien et des coûts d'habitat. Une partie de ces besoins peut être comblée par le partage d'une résidence unifamiliale par les différentes générations d'une même famille, dans la mesure où la faible densité et l'architecture unifamiliale est préservée.



A.3.2 Commerces

En conséquence de la vocation essentiellement résidentielle planifiée pour Lorraine, les activités économiques n'occupent qu'une très faible proportion du territoire.

Les quelques commerces de Lorraine sont donc exclusivement destinés à desservir la population locale. Ces commerces de proximité sont regroupés dans le petit centre commercial « *Place Lorraine* », situé au centre géographique de la municipalité, au nord-ouest de l'intersection du boulevard de Gaulle et de l'autoroute 640. L'offre commerciale se limite à la vente de biens et de services de première nécessité (supermarché, SAQ, banque, dépanneur, nettoyeur, etc.). Des soins de santé sont également offerts par une clinique médicale adjacente à la *Place Lorraine*.



Place Lorraine

Les Lorrains peuvent s'approvisionner très facilement dans les proches établissements commerciaux des villes voisines, notamment à Rosemère, où d'importants centres commerciaux d'envergure régionale sont implantés. Une multitude de services sociaux et communautaires sont également offerts à Sainte-Thérèse.

La quiétude des secteurs résidentiels est très chère aux Lorrains. Les activités complémentaires qui sont autorisées dans les résidences sont donc limitées à certains services professionnels.



A.3.3 Institutions

Malgré sa taille relativement petite, Lorraine est dotée d'une structure institutionnelle passablement développée. En effet, s'y trouvent trois écoles primaires (Le Carrefour, Le Tournesol, Le Ruisselet), deux établissements de garderie du Centre de la petite enfance "Les Amis de Lorraine" (auquel il est prévu d'ajouter l'ancienne école du "P'tit Bonheur"), le Centre culturel multidisciplinaire Louis-Saint-Laurent, ainsi qu'un édifice de culte. Bien répartis sur le territoire, ces établissements fournissent des services de proximité particulièrement accessibles aux résidents.

Depuis 1996, l'hôtel de Ville, la bibliothèque et le poste de police sont regroupés et forment le complexe administratif que nous connaissons aujourd'hui. Bien défini dans l'espace et montrant une architecture publique distinctive, ce pôle de décision possède une valeur symbolique bien affirmée.

L'ancienne mairie de la Maison Garth a également repris du service pour la tenue de diverses réunions et activités administratives de la Ville.

Les Lorrains bénéficient également de l'éventail complet de services institutionnels disponibles dans les villes voisines, particulièrement à Sainte-Thérèse, dont c'est la vocation première.



A.3.4 Infrastructures et équipements

A.3.4.1 Réseau routier

Le réseau routier de Lorraine est très bien hiérarchisé et a fait l'objet d'une planification particulièrement soignée et rigoureuse.

L'autoroute 640, qui traverse le centre géographique de la ville dans l'axe est-ouest, est de loin le principal accès de Lorraine. Le chemin de la Grande Côte (route 344), qui fait partie du réseau provincial de niveau tertiaire, donne accès au territoire municipal dans sa partie sud,



Autoroute 640

alors que le rang Saint-François donne accès à l'extrémité nord du territoire. Enfin, le boulevard de Vignory relie le nord-est de la ville à la Montée Gagnon, dans Bois-des-Filion.

Ces 4 voies d'accès à Lorraine conduisent au boulevard de Gaulle, qui constitue la seule artère traversant la ville dans l'axe nord-sud, entre le chemin de la Grande Côte et, à l'extrémité nord, le rang Saint-François.

Ce réseau majeur canalise et répartit adéquatement les flux véhiculaires. Le nombre limité d'accès optimise la sécurité publique et minimise la circulation de transit régionale.



Boulevard de Gaulle

Quant au réseau routier local, qui donne accès aux différentes unités de voisinage, il s'articule entièrement au boulevard de Gaulle, par l'Est ou par l'Ouest. Il est composé de plusieurs boulevards collecteurs, chacun étant assigné à la desserte de l'unité de voisinage qu'il ceinture. Ainsi, au nord de l'autoroute 640, les boulevards René-d'Anjou, Val d'Ajol, de Montbéliard, de Reims, de Vignory, de Bourbonne et les chemins de Lachalade et de Rambervillers desservent les 7 unités de voisinage qui composent cette partie de la ville.

Au sud de l'autoroute 640, les boulevards de Nancy, de Chambord, d'Orléans, Prince-Val et le chemin de Saverne desservent les 4 petites unités de voisinage du secteur. Un nombre généralement similaire de rues locales se greffe à chacun de ces boulevards collecteurs.



Dans les quartiers plus anciens, qui jouxtent le côté est du boulevard de Gaulle, les rues locales adoptent le tracé curvilinéaire privilégié dans les années 1960 -1970 pour décourager la circulation de transit et diversifier la morphologie urbaine. Cette configuration rompt la monotonie et offre une desserte sécuritaire et efficace aux usagers. Dans les secteurs plus récents, situés du côté ouest du boulevard de Gaulle et le long de la limite avec Bois-des-Filion, de part et d'autre de l'autoroute 640, plusieurs rues ont été conçues en tournebride (cul-de-sac). Ceci permet de réduire considérablement les superficies occupées par les rues, d'augmenter en contrepartie celles qui sont consacrées aux espaces verts, de protéger les boisés existants, de réduire au minimum la circulation et de maximiser la quiétude des résidents. Entre 1987 et 2000, la municipalité a ainsi été en mesure d'aménager près d'un demi hectare d'espaces verts pour chaque hectare d'habitations³, ce qui est de loin la meilleure performance de toutes les villes de la MRC.

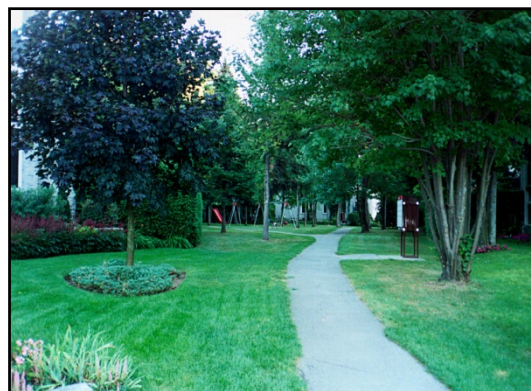
Afin d'optimiser la fluidité et la sécurité du réseau, tout en évitant l'emploi de feux, aucune intersection n'adopte une géométrie en croix. Elles ont toutes été dessinées en forme de « T ».

A.3.4.2 Réseau cyclable

La ville est dotée d'un réseau cyclable qui totalise environ 14 kilomètres. Ce réseau parcourt les principaux boulevards de la ville, soit la majeure partie du boulevard de Gaulle, la totalité des boulevards de Vignory et de Nancy, une portion des boulevards d'Orléans et Val d'Ajol, ainsi que le chemin de la Grande Côte. Il s'agit dans tous les cas d'une piste aménagée sur chaussée partagée. Ce réseau cyclable s'articule également à l'ensemble du réseau vert du territoire, formé des nombreux parcs et des sentiers pédestres, ainsi qu'à la Route verte du Québec, qui traverse le Domaine Garth.

A.3.4.3 Équipements récréatifs

Les Lorrains démontrent un très grand intérêt pour la culture et les loisirs. La ville comprend donc un magnifique terrain de golf et un grand nombre d'espaces récréatifs. Ils sont interreliés dans un réseau vert constitué de 18 parcs urbains, dont les principaux sont les parcs Lorraine et Albert-Clément. Les parcs servent comme lieux de détente ou à la pratique de différents sports comme le tennis, le skateboard, la bicyclette, la randonnée pédestre, etc.



Réseau vert

³ Tableau 32 du schéma d'aménagement et de développement 2005 de la MRC Thérèse-De Blainville.



Situé au nord de l'autoroute 640, le parc Lorraine est le cœur de l'activité récréative, en raison de l'envergure de ses équipements actuels, de la proximité des écoles Le Tournesol et Le Carrefour, ainsi que de ses possibilités d'expansion. Outre des terrains de balle-molle et des terrains de soccer, ce parc comporte 4 courts de tennis et une surface de jeux pour enfants. Une garderie, un édifice de culte et la place publique Fondia s'ajoutent à ces installations et contribuent à faire du parc Lorraine le véritable noyau communautaire de la ville. D'autres installations pourraient renforcer ce rôle.

En surplomb du talus nord de l'autoroute 640, le Centre culturel multidisciplinaire Louis-Saint-Laurent est splendidement situé et aménagé, permettant à la ville d'afficher sa personnalité et son identité architecturale.

Le parc Albert-Clément, situé au sud de l'autoroute 640, comporte 4 terrains de tennis, en plus d'une piscine extérieure.

Plusieurs autres parcs urbains, plus modestes, desservent les différentes unités de voisinage. Ils comprennent généralement des aires de détente et de jeux pour enfants. Plusieurs sont reliés entre eux par des sentiers.



Parc de quartier

Il s'agit des parcs André-Rufiange, des Bouleaux, des Cèdres, des Chênes, des Épinettes, des Érables, des Lilas, des Mélèzes, des Merisiers, des Pins, des Pruches, des Sapins, des Saules, des Sorbiers, Hombourg, des Noisetiers et Diane-Hébert. Un espace vert sans dénomination est situé à l'intersection des boulevards de Gaulle et de Reims. Le parc des Hêtres s'ajoutera bientôt à cette nomenclature.

Pourvu de sentiers, l'escarpement du Grand Coteau est utilisé à des fins de détente et de randonnée. Le seul paysage accidenté de la ville est ainsi valorisé à des fins récréatives, tout en soustrayant à l'urbanisation ce secteur à risque de mouvement de terrain.

À moyen terme, la Ville de Lorraine souhaite rafraîchir et moderniser l'ensemble de son réseau de parcs urbains.

Le prestigieux club de golf de Lorraine, qui représente une valeur inestimable pour les Lorrains, occupe un très vaste espace boisé au sud-ouest de la municipalité. Le club de golf est également propriétaire de l'aréna qui le jouxte, mais qui ne répond malheureusement plus aux besoins.



A.3.4.4 Autres équipements et infrastructures

Les autres équipements à caractère public qui n'ont pas été encore mentionnés sont le foyer d'hébergement Pavillon Lorraine, la place publique du Souvenir, adjacente au terrain de golf, ainsi que la place commémorative du jardin des Générations. L'atelier municipal et une station de surpression complètent l'actuel patrimoine immobilier municipal.



Golf de Lorraine

Au chapitre du transport collectif, les Lorrains ont facilement accès au train de banlieue qui effectue la navette quotidienne entre Saint-Jérôme et Montréal, en passant par Sainte-Thérèse et Rosemère. Ce service de train de banlieue est extrêmement populaire, mais des améliorations pourraient encore lui être apportées afin de maximiser sa fréquentation.

La totalité du territoire urbanisé de Lorraine est desservie par un réseau municipal d'aqueduc et d'égout sanitaire. L'approvisionnement et l'épuration des eaux font l'objet d'une entente avec la ville voisine de Rosemère. Il va de soi que le développement de tout nouveau projet domiciliaire est conditionnel au prolongement de ce réseau. Lorraine n'a pas de réseau souterrain d'égout pluvial et les pluies sont drainées par le réseau de surface.



A.4 ESTHÉTIQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE

A.4.1 Enfouissement des fils et mobilier urbain

La planification originale de Lorraine a prévu que l'ensemble des infrastructures de communication téléphonique, de transmission d'électricité et de câblodistribution soit souterrain. Cette approche, dont se félicitent les Lorrains et qui suscite l'envie des citadins d'autres villes, permet d'embellir considérablement le milieu bâti et d'offrir la sécurité d'approvisionnement maximale.



Le mobilier urbain est généralement uniforme, original et de bon goût. C'est notamment le cas des chics murets de maçonnerie qui identifient les entrées de la ville et certains bâtiments publics, de la signalisation champêtre des noms des rues et des parcs, marqués sur bois, ainsi que des très grands lampadaires en « V » du boulevard de Gaulle.

Les qualités esthétiques de chacun de ces éléments peuvent évidemment être remises en cause à la lumière des tendances esthétiques d'aujourd'hui et des modes en matière de mobilier urbain, mais l'ensemble est néanmoins harmonieux, élégant et bien agencé, en plus de jouer un rôle identitaire important pour les citoyens.



A.4.2 Couverture arborescente

La caractéristique esthétique la plus importante de Lorraine est incontestablement l'omniprésence d'une végétation ligneuse et floristique très riche, tant sur les terrains privés que sur le domaine public. Une grande partie de cette végétation prend place dans les parcs, les sentiers qui les relient et les autres espaces verts, qu'ils soient aménagés ou à l'état naturel. Ce réseau vert forme les zones tampons qui ceinturent les différents noyaux résidentiels et bonifient l'intimité et le caractère verdoyant des unités de voisinage. À l'échelle de la ville, les espaces verts forment d'ailleurs le deuxième usage en importance par la superficie qu'ils occupent.

Cette couverture végétale a une valeur esthétique inestimable, car c'est essentiellement grâce à elle que le tissu urbain de Lorraine possède cette unité paysagère qui le personnalise tant. Sans toute cette végétation, les bâtiments, malgré leur belle apparence, offriraient une vue d'ensemble beaucoup moins homogène.



Rivière des Mille-Îles

La rivière des Mille-Îles et plusieurs grands espaces verts, dont trois très grands bois, bonifient considérablement le paysage de Lorraine.

Le Domaine Garth, pour sa part, offre 13 hectares de verdure dans la partie sud de la ville, entre le chemin de la Grande Côte et la rivière des Mille-Îles. Il permet de belles vues sur les rivières aux Chiens et des Mille-Îles, dont il constitue d'ailleurs le seul accès possible pour les Lorrains. La valorisation et la protection du site sont une priorité municipale.



Le terrain de golf, qui occupe une superficie de 55 hectares au sud-ouest de la ville, compose également un paysage aux qualités esthétiques indéniables. Situé le long du boulevard de Gaulle, qu'il longe sur plus de 500 mètres, il présente la première image forte qui s'offre au visiteur qui accède à Lorraine par son entrée sud. Les nombreuses percées visuelles à partir du boulevard de Gaulle sont dignes d'intérêt.



A.4.3 Patrimoine urbain

Localisée légèrement en retrait du chemin de la Grande Côte, sur un vaste terrain situé à mi-chemin entre la rivière aux Chiens et la rivière des Mille-Îles, le Domaine Garth est un legs important de l'ère agricole de Lorraine, au XIX^{ème} siècle. Le domaine constitue ainsi la plus ancienne partie de la ville et un site archéologique fort intéressant.

Le domaine est composé de la maison Garth et de sa grange-étable. La construction du premier établissement a débuté vers 1810, mais il fut achevé sous sa forme actuelle en 1890. Lors de la rébellion des Patriotes en 1837, le domaine était occupé par l'armée britannique.

La résidence est en pierres, formée d'un corps rectangulaire à deux étages. Elle comporte aussi une annexe, plus petite, construite en 1861.



La grange-étable, qui est l'un des plus grands bâtiments agricoles québécois fait de pierres, a été construite par étapes.

Considérant l'intérêt manifeste que les Lorrains attribuent à cet ensemble architectural, le Domaine Garth est littéralement un joyau patrimonial qui mérite bien la protection qui lui est accordée par la Loi sur les biens culturels, en vertu de laquelle le domaine fut classé "site historique" en janvier 1975.



La maison Garth

Les qualités esthétiques du paysage urbain de Lorraine sont le résultat d'une évolution rapide vers une image de plus en plus soignée. Les abords du chemin de la Grande Côte sont certainement perfectibles et quelques bâtiments, comme certaines anciennes écoles primaires, l'aréna et le centre commercial, témoignent d'une époque architecturale plutôt impersonnelle. En revanche, le Centre culturel Louis-Saint-Laurent et le complexe administratif municipal sont de bons exemples d'une architecture publique témoignant d'un souci évident d'intégration à l'environnement urbain.



A.5 MILIEU BIOPHYSIQUE

Malgré qu'elle soit une ville moderne, Lorraine a protégé et valorisé un patrimoine naturel particulièrement significatif.

A.5.1 Foresterie urbaine

Rappelons qu'il existe à Lorraine trois vastes forêts urbaines.

Le premier bois, la forêt du Grand Coteau, occupe la partie nord-ouest de Lorraine. Des études de caractérisation environnementale et biologique, réalisées en 2008, établissent la valeur écologique exceptionnelle de l'écosystème composé des milieux physique, terrestre, hydrique, floristique et faunique de la forêt du Grand Coteau. Cette forêt est l'un des milieux naturels les mieux préservés de la couronne nord de Montréal. Sa taille importante, la maturité de ses arbres, l'intégrité biologique et la diversité de ses habitats fauniques et floristiques, ainsi que la grande beauté de ses paysages, font de la forêt du Grand Coteau un joyau du patrimoine naturel en pleine région urbanisée. Dans le but de la protéger et de la valoriser, la Ville en a placé la majeure partie sous réserve foncière.

Le second bois couvre une vingtaine d'hectares dans la partie est de la ville, au nord de l'autoroute 640. Il comporte un mélange d'érables de grande taille et de feuillus sans grande valeur de conservation.

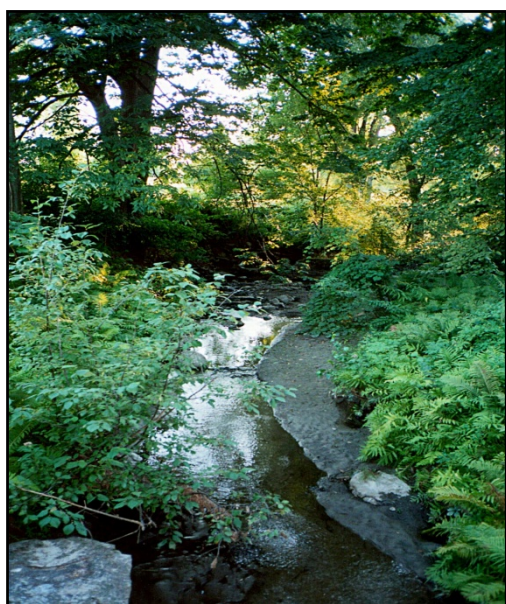
Le troisième bois est celui du Domaine Garth. Il se compose presque essentiellement de feuillus, parmi lesquels on compte des arbres centenaires de plus de 20 mètres mélangés à des spécimens de moins de 40 ans. Sa localisation, à la rencontre de la rivière aux Chiens et de la rivière des Mille-Îles, en fait le boisé offrant le plus de possibilités de mise en valeur à des fins de récréation légère, d'activités socioculturelles et artistiques.



A.5.2 Topographie et hydrographie

Le territoire de Lorraine présente une topographie généralement peu accidentée. Du rang Saint-François, au nord, jusqu'à la rivière des Mille-Îles, au sud, la dénivellation est tout de même d'une quarantaine de mètres. Cependant, la plupart des pentes ne dépassent pas 10 %, ce qui facilite l'aménagement du territoire.

Une importante cassure s'observe néanmoins à la hauteur de l'autoroute 640 et, de là, vers le nord dans l'axe du tributaire de la rivière aux Chiens. Le long de cet axe, qui correspond à l'escarpement du Grand Coteau, certaines pentes sont assez fortes.



Rivière aux Chiens

Les dépôts meubles rencontrés à Lorraine sont des matériaux sablonneux et argileux qui reposent sur des roches sédimentaires datant de l'âge paléozoïque. La composition du sol varie de part et d'autre de l'escarpement du Grand Coteau. Au sud de celui-ci, le till occupe presque toute la place, seul ou en superposition avec de l'argile et quelquefois du sable. Au nord du coteau, le sol se compose principalement de sable, même si l'argile est présente. Le sable y constitue donc le matériau de surface. Dans l'ensemble, la capacité portante du territoire est faible, mais elle bénéficie en revanche d'une topographie peu accidentée. Ces caractéristiques prédestinaient le territoire à la construction de résidences unifamiliales et à l'aménagement d'espaces verts.

Le relief généralement plat de Lorraine contribue à réduire substantiellement le nombre de sites exposés à des mouvements de terrain, malgré le caractère sablonneux et argileux des dépôts meubles.

Mais en dépit de ce facteur d'atténuation, l'escarpement du Grand Coteau est sujet à des mouvements de terrain en raison des fortes pentes exceptionnelles qu'on y retrouve. Celles-ci excèdent généralement 15 % et atteignent même 30 % à plusieurs endroits.

Certaines rives de la rivière aux Chiens sont également sujettes à des mouvements de terrain en raison de l'érosion causée par les inondations. Le secteur à risque s'étend de la limite municipale de Rosemère jusqu'à l'endroit où la rivière bifurque en direction de la rivière des Mille-Îles.



Les mesures prises par la municipalité, qui a fait l'acquisition des ravins et a doté le secteur riverain de la rivière aux Chiens d'une vocation communautaire et récréative, améliorent la protection de ces territoires particuliers.

Au chapitre de l'hydrographie, Lorraine fait partie du grand bassin de drainage de la rivière des Mille-Îles. À l'ouest du boulevard de Gaulle, les eaux de ruissellement de Lorraine sont drainées par la rivière aux Chiens. À l'est du boulevard, des petits cours d'eau à faible débit et des fossés de drainage assument cette fonction.

Les rivières aux Chiens et des Mille-Îles présentent un potentiel de grand intérêt sur le plan écologique. Ces deux cours d'eau sont toutefois susceptibles de sortir de leur lit et d'inonder les terrains environnants.

Lorraine compte ainsi deux zones inondables qui ont été définies par la Convention de 1978 (révisée en 1987), convenue entre les gouvernements fédéral et provincial.



Rivière des Mille-Îles

La première zone correspond à l'ensemble du Domaine Garth, au sud du chemin de la Grande Côte, et la seconde aux rives de la rivière aux Chiens. Dans les deux cas, il s'agit de zones d'inondation de grand courant (récurrence de 0 à 20 ans). Toutefois, dans le Domaine Garth, la présence d'infrastructures d'aqueduc et d'égout a pour effet de soustraire le Domaine à l'interdiction absolue d'y ériger des ouvrages. La propriété municipale du site et sa vocation communautaire assurent la protection du milieu sensible.

Les sites de Lorraine qui sont les plus susceptibles d'abriter une faune intéressante sont les suivants : les environs de la rivière aux Chiens, le Domaine Garth, l'île qui lui fait face, les berges de la rivière des Mille-Îles et la forêt du Grand Coteau.

Les rives boisées de la rivière aux Chiens, par exemple, sont des endroits recherchés par les petits mammifères terrestres et propices à la nidification de la faune ailée, laquelle trouve d'ailleurs refuge au Domaine Garth. L'embouchure de la rivière aux Chiens possède les attributs d'une frayère potentielle pour le doré jaune.



Boisé du Domaine Garth

Des sections de berges de la rivière des Mille-Îles forment un environnement favorable pour le rat musqué. Les rives des rivières seront protégées par des normes réglementaires adéquates.



PARTIE B

PARTI D'AMÉNAGEMENT



Les constats exposés dans la partie A précédente permettent maintenant d'établir un diagnostic général des potentiels et des contraintes à l'aménagement. La présente partie B, intitulée « *Parti d'aménagement* », expose donc brièvement ce diagnostic et les orientations d'aménagement à poursuivre.

B.1 DIAGNOSTIC

Le chapitre précédent, esquissant le profil municipal, a mis en relief les principales caractéristiques du territoire de Lorraine, ses potentiels et ses contraintes. Résumons-les afin d'identifier ensuite les différentes orientations d'aménagement du territoire.

La ville de Lorraine constitue un véritable havre de paix au sein de l'une des régions économiques les plus dynamiques du Canada. Lorraine a connu une croissance démographique spectaculaire et abrite aujourd'hui une population plutôt jeune, très scolarisée, professionnelle, propriétaire, à l'aise économiquement et très impliquée dans son milieu de vie. Le milieu bâti, presque exclusivement composé de grandes résidences unifamiliales, attire de nombreuses familles avec enfants. Les aînés, qui sont également de plus en plus nombreux, se sont attachés à ce milieu de vie qu'ils apprécient et où ils souhaitent vivre le plus longtemps possible, malgré les difficultés que représente pour eux l'entretien d'une vaste demeure, conjugué à l'éloignement de leurs enfants et aux longues distances à parcourir pour obtenir plusieurs services de proximité indispensables.

Pour l'avenir, la raréfaction de l'espace constructible ne permet pas d'envisager la poursuite d'une croissance démographique significative, malgré la forte demande qui s'exprime dans toute la région immédiate. La poussée démographique qu'enregistre présentement la couronne nord comblera rapidement les quelques espaces encore disponibles, principalement au nord du territoire. Faute d'espace, la dynamique démographique devrait plafonner, avant 2015, à environ 10 500 ou 11 000 citoyens.

La compression de l'offre foncière nous permet donc d'anticiper une forte inflation des valeurs immobilières de Lorraine, dont le parc immobilier sera de plus en plus orienté vers une clientèle fortunée.

À Lorraine, l'esthétisme et l'élégance des différents quartiers témoignent bien d'un souci constant pour la qualité de la vie urbaine. La ville se démarque par la qualité exceptionnelle de ses bâtiments résidentiels. Ainsi, malgré quelques signes mineurs de vieillissement, la plupart des résidences ont été soigneusement entretenues et sont encore d'une qualité architecturale exemplaire. Les plus récentes constructions sont généralement venues s'intégrer harmonieusement au tissu urbain développé au fil des années. Le secteur de la Grande Côte est, quant à lui, en voie d'embellissement.



De manière générale, la rénovation du parc résidentiel continuera de s'accélérer au cours des prochaines années. Après quatre ou cinq décennies, les résidences de la première génération requièrent évidemment de plus en plus de réparations. Souvent, elles doivent être transformées pour mieux convenir aux nouveaux besoins des occupants et des ménages plus jeunes. Il sera donc important de bien intégrer ces modifications au tissu architectural environnant, afin de préserver l'harmonie caractéristique de la ville.

La desserte commerciale, industrielle et institutionnelle des Lorrains est assurée par l'insertion géographique de leur ville entre Rosemère, Sainte-Thérèse, Bois-des-Filion, Boisbriand et Blainville. Cette complémentarité régionale permet aux citoyens de bénéficier d'un milieu de vie très paisible, tout en ayant un accès facile aux commerces, aux services et aux emplois disponibles dans la région.

En matière de services de proximité, la seule *Place Lorraine* suffit encore à combler les besoins quotidiens de la plupart des familles. En revanche, les distances à parcourir sont un peu longues pour les aînés qui n'ont plus la possibilité de se déplacer en automobile. Cette cohorte augmentera fortement au cours des prochaines années et de nombreux aînés souhaiteront un accès plus facile aux établissements de proximité.

De nombreux équipements sportifs et communautaires sont mis à la disposition des citoyens, au sein de pôles récréatifs et institutionnels facilement accessibles par le boulevard de Gaulle. L'inscription de ces pôles dans le réseau d'espaces verts, conjugué au réseau cyclable, est un modèle d'harmonisation entre les fonctions résidentielles et récréatives. Néanmoins, la modernisation des parcs urbains et l'optimisation de leur intégration dans le réseau vert sont souhaitables. L'aréna est devenu désuet et ne suffit plus à satisfaire les besoins des Lorrains.

Il est également prioritaire de protéger le patrimoine arborescent et écologique de Lorraine, particulièrement la forêt du Grand Coteau, à qui la ville doit une grande partie de sa personnalité et de la qualité de vie qu'elle offre aux résidents.

La vie socioculturelle est un créneau en développement à Lorraine. Actuellement, les Lorrains bénéficient de la bibliothèque municipale, du Centre culturel et de la maison Garth, alors que plusieurs autres équipements culturels sont facilement disponibles dans les villes voisines. À cet égard, le Domaine Garth offre de belles opportunités de mise en valeur à des fins socioculturelles, artistiques, éducatives et environnementales.

Au chapitre du transport, les rues de Lorraines sont exemplaires, tant par leur tracé que par leur hiérarchisation. La circulation intermunicipale est limitée par le nombre réduit d'accès au territoire municipal. L'accessibilité au train de banlieue est particulièrement appréciée des citoyens, qui souhaiteraient l'utiliser davantage si la fréquence du service était bonifiée.



Indéniablement, Lorraine est une belle ville qui fut méticuleusement planifiée. Au début des années 1960, ce type d'urbanisme faisait école. On souhaitait alors planifier des *Villes nouvelles*, à mi-chemin entre la ville et le village, qui favoriseraient l'épanouissement social et communautaire des citoyens, dans un milieu qui serait protégé des « problèmes urbains » alors décriés : congestion routière, insécurité, promiscuité, proximité d'usages incompatibles, rareté des espaces verts et de détente, mauvaise qualité d'habitation, laideur architecturale, hétérogénéité morphologique, etc.

La planification des banlieues de cette époque a été largement inspirée par cette approche des *Villes nouvelles*. Toutefois, plusieurs de ces banlieues-champignons ont été construites à grands coups de compromis douteux, concédés à des développeurs et des consommateurs peu habitués à une planification si exigeante et, au premier chef, désireux de réduire au minimum les coûts privés et publics qu'impose l'investissement dans la qualité de vie.

Aujourd'hui, le continent est rempli de ces banlieues monotones et grises, composées d'alignements rectilignes de bungalows identiques, parsemées de grandes surfaces commerciales anonymes, dépourvues de verdure, dont les rues principales n'offrent que des façades hétéroclites, encombrées par une jungle d'enseignes criardes et de stationnements. Ces « machines urbaines » désolent la plupart de leurs résidents qui, à l'échelle du continent, en déménagent en moyenne tous les 4 ans. Elles n'ont rien à voir avec les *villes nouvelles* qu'elles devaient pourtant devenir.

À ce chapitre, Lorraine est une très rare exception. Ici, les citoyens ont eu le courage et le bon sens d'investir dans leur milieu de vie et de s'en tenir, pour l'essentiel, à la planification originale de la ville. Les Lorrains n'ont pas seulement investi dans la qualité de leurs propres résidences, mais également dans le paysagement élaboré des terrains privés et publics, dans le mobilier urbain, dans l'ornementation identitaire et, surtout, dans les vastes superficies qu'ils ont consacrées aux espaces verts plutôt que de maximiser l'assiette fiscale en y construisant des édifices. Les Lorrains ont aussi résisté à la tentation de construire des égouts pluviaux souterrains et des trottoirs. L'argent ainsi épargné a pu être investi dans la qualité des lieux publics. Les abords des rues ont ainsi un bel aspect champêtre.

Le résultat de cet investissement est un milieu de vie magnifique, paisible, sécuritaire et très élégant. Cette ville a une personnalité, une âme et un cœur auxquels ses citoyens s'attachent. Lorraine ne ressemble à aucune autre ville. Son authenticité en fait un exemple éloquent du courant urbanistique des *Villes nouvelles*, au même titre que le Vieux-Québec témoigne des villes-fortresses du Moyen-Âge, que Montréal témoigne des villes industrielles du début du 20^e siècle, ou que Senneville témoigne des villages riverains bien nantis de la Nouvelle-Angleterre. À ce titre, Lorraine fait partie du patrimoine urbain québécois. Si elle n'est certainement pas une panacée, elle est en revanche l'exemple parfait de ce que l'approche des *Villes nouvelles* est parvenue à faire de mieux !



B.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le souci d'une planification urbaine cohérente fait partie des préoccupations municipales depuis la fondation de la ville. Bien entendu, Lorraine a tout avantage à perpétuer cette tradition et à planifier son avenir sur les solides fondations que constituent ses acquis en matière d'urbanisme.

La Ville poursuivra donc prioritairement les grandes orientations d'aménagement suivantes :

1. **Consolider la vocation résidentielle de la ville.**
2. **Améliorer l'accessibilité aux services de proximité et réduire les déplacements motorisés.**
3. **Faciliter le maintien des personnes de tous les âges dans leur milieu de vie en prévoyant des modes variés d'habitation, notamment des résidences pour personnes retraitées, des maisons bi-générations qui respecteront les caractéristiques architecturales propres aux habitations unifamiliales, ainsi que des services appropriés destinés aux jeunes familles.**
4. **Appliquer rigoureusement des critères de qualité et d'intégration au milieu bâti dans le traitement architectural des nouveaux bâtiments.**
5. **Veiller à l'harmonisation architecturale des rénovations aux résidences existantes afin de protéger le patrimoine bâti.**
6. **Embellir les abords du chemin patrimonial de la Grande Côte, en partenariat avec les instances gouvernementales concernées.**
7. **Continuer l'enfouissement des infrastructures aériennes pour les nouveaux quartiers.**
8. **Préserver la quiétude du milieu en limitant la circulation de transit par un contrôle serré des voies d'accès à la ville.**
9. **Préserver la vocation de tout le réseau d'espaces verts actuels, qu'ils soient publics ou privés, et tout particulièrement les ravins et les sentiers qui les accompagnent.**
10. **Protéger les écosystèmes et les zones sensibles que sont les milieux aquatiques, les berges, les ravins, les boisés et la forêt du Grand Coteau.**



- 11. Valoriser le site naturel et patrimonial du Domaine Garth à des fins patrimoniales, communautaires, socioculturelles et environnementales.**
- 12. Revitaliser et embellir les parcs urbains afin d'améliorer leur potentiel récréatif et leur valeur esthétique, tout en considérant la diversité des besoins exprimés par les personnes de différents groupes d'âges.**
- 13. Améliorer l'intégration du réseau des espaces verts et des sentiers, et le munir d'une signalisation appropriée.**
- 14. Stimuler la desserte en activités culturelles et artistiques dans les espaces publics.**
- 15. Appuyer les interventions visant l'amélioration des services de transport collectif.**
- 16. Optimiser les équipements, les infrastructures et les ententes intermunicipales afin d'offrir aux citoyens les meilleurs services possible au coût le plus bas, dans une perspective de développement durable.**



PARTIE C

CADRE D'INTERVENTION



Cette partie C, intitulée « *Cadre d'intervention* », présente une série de mesures générales destinées à encadrer les interventions publiques et privées sur le territoire, afin qu'elles soient cohérentes entre elles et qu'elles participent à la réalisation des orientations d'aménagement énumérées dans la partie B précédente. Ces mesures concernent notamment les affectations du sol, les densités d'occupation, les voies de circulation, ainsi que certains projets particuliers d'aménagement.

C.1 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

La carte du plan d'urbanisme, en annexe, présente le découpage du territoire municipal selon un ensemble « d'aires d'affectation ». Pour chacune de ces aires, la carte indique les affectations les plus souhaitables et la densité d'occupation maximale à atteindre. Les règlements d'urbanisme respecteront ces indications générales afin de prescrire avec précision les usages qui seront autorisés dans chacune de ces zones.

Cette répartition des affectations tient compte des orientations d'aménagement énoncées précédemment, des potentiels et des contraintes du territoire, ainsi que des grandes affectations déterminées par le schéma d'aménagement et de développement (2005) de la MRC Thérèse-De-Blainville. Notons que ce dernier détermine pour Lorraine un périmètre d'urbanisation qui s'étend à tout le territoire municipal, exception faite d'une courte section de 300 mètres des berges de la rivière aux Chiens, au nord de l'embouchure de la rivière des Mille-Îles.

C.1.1 L'affectation « Habitation unifamiliale isolée »

L'habitation unifamiliale isolée constituera toujours la fonction urbaine très largement dominante à Lorraine. Cette affectation couvre donc la presque totalité du milieu bâti, incluant les quelques espaces constructibles qui restent sur le territoire. La densité d'occupation y sera donc généralement faible.

C.1.2 L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée »

L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée » ne concerne que de rares noyaux résidentiels adoptant la structure de la maison jumelée ou en rangée. On les retrouve essentiellement au nord-est de la ville. Leur densité d'occupation est moyenne.

C.1.3 L'affectation « Habitation multifamiliale »

Cette affectation concerne le secteur situé dans l'aire de protection du Domaine Garth. Étant donné sa localisation particulièrement stratégique et le potentiel qu'il présente, la Ville a rigoureusement encadré le développement d'un ensemble intégré de 84 logements en copropriété indivise destinés, entre autres, aux retraités et préretraités lorrains. Une résidence pour retraités sera éventuellement construite de l'autre côté du chemin de la Grande Côte. Le traitement architectural et paysager des immeubles respecte le caractère patrimonial des lieux et s'harmonise avec la maison Garth et son environnement paysager, conformément aux exigences du ministère de la Culture.

La densité d'occupation du sol y est élevée.

C.1.4 L'affectation « Commerce et service »

Cette affectation ne concerne que les terrains du centre commercial *Place Lorraine* et de la clinique médicale adjacente.

Le règlement de zonage continuera à circonscrire cet espace en le consacrant aux commerces et les services à desserte locale.

C.1.5 L'affectation « Institution »

L'affectation « Institution » couvre ponctuellement tous les espaces destinés aux institutions d'éducation, de culture, de culte et d'administration publique, ainsi que le Domaine Garth.

Les parcs urbains équipés, les aires de détente, les espaces verts linéaires, les sentiers pédestres et les pistes cyclables, les espaces naturels et les zones tampons en font également partie.

Deuxième en importance après l'habitation unifamiliale, l'affectation « Institution » concerne donc tout le réseau vert de la ville ainsi que son prolongement à l'intérieur des quelques espaces à construire.



C.1.6 L'affectation « Récréation et conservation »

L'affectation « Récréation et conservation » ne permettra que la récréation extensive et les activités d'observation de la nature. Elle protège le milieu biophysique de l'île de Grandmont, située en face du Domaine Garth, ainsi que la forêt du Grand Coteau, située au nord-ouest de la ville.

Cette affectation protège aussi le terrain de golf urbain de Lorraine, en le préservant de toute réaffectation. Outre les parcs, les espaces verts et certains services destinés à la clientèle du centre sportif, aucun autre usage n'y sera autorisé.

Dans une perspective de développement durable à long terme, la Ville de Lorraine désire créer un parc de conservation sur une partie importante de la forêt du Grand Coteau.



C.2 VOIES DE CIRCULATION

La carte du plan d'urbanisme montre le réseau de routes et de rues sur le territoire municipal.

Le seul projet de rue concerne le court prolongement de la Place de Liverdun. Éventuellement, la Ville examinera la meilleure manière d'assurer le bouclage du chemin de Brisach.

Le chemin de la Grande Côte fait l'objet d'un programme d'embellissement, en partenariat avec Transport-Québec et Hydro-Québec. Il comprend diverses interventions, notamment l'enfouissement des fils aériens, des corrections géométriques, des mesures d'apaisement de la circulation, la valorisation patrimoniale et l'amélioration des liens avec le Domaine Garth.

Dans le but de minimiser la circulation de transit intermunicipale et d'optimiser la sécurité publique, aucune autre voie d'accès au territoire municipal n'est prévue.



C.3 PROJETS D'AMÉNAGEMENT

C.3.1 Le Domaine Garth

Le très beau Domaine Garth offre un potentiel remarquable de développement culturel et de valorisation du milieu naturel. La maison Garth et sa grange-étable, qui trônent à l'entrée du domaine, peuvent être considérées comme des joyaux du patrimoine régional et il importe de leur fournir un écrin qui les mettra en valeur.



Grange-étable du Domaine Garth

Le domaine est de propriété municipale et fait l'objet depuis 1994 d'un plan d'aménagement de site (révisé en 2001) destiné à valoriser cet espace à des fins communautaires, essentiellement orientées vers la détente, la récréation extensive, les activités socioculturelles et artistiques, ainsi que l'observation de la nature. La réalisation éventuelle de ce plan d'aménagement hisserait le Domaine Garth au rang de

principal pôle culturel de l'est de la MRC Thérèse-De Blainville, tout en affirmant la vivacité de la vie sociale et culturelle de Lorraine et des environs.

Le plan propose la création de percées visuelles sur la rivière des Mille-Îles et prévoit des aménagements légers qui s'inscriront harmonieusement dans le paysage tout en favorisant le contact des citoyens avec leur rivière. Parmi les interventions proposées, notons l'aménagement d'une petite place publique, de sentiers écologiques conduisant à la rivière, d'écrans de verdure, de jardins, etc.

L'aménagement du Domaine Garth, ainsi que la préservation des espaces verts, permettra d'assurer la pérennité des écosystèmes au sein d'une région fortement urbanisée. L'aménagement du domaine doit aussi rehausser le caractère champêtre et patrimonial du secteur du chemin de la Grande Côte.

Le Domaine Garth viendra compléter un réseau d'espaces verts déjà très bien développé en inscrivant les espaces résidentiels dans un cadre naturel d'une grande valeur.



C.3.2 Les espaces verts et récréatifs

Les espaces verts et récréatifs s'intègrent au milieu bâti pour former un environnement champêtre propice à la détente. Cependant, ces espaces sont parfois peu utilisés et plusieurs d'entre eux pourraient être rafraîchis et revitalisés.

La Ville de Lorraine a déjà mis en œuvre un programme de revitalisation des nombreux parcs municipaux. Ce programme fait partie par référence du présent plan d'urbanisme comme s'il était ici au long reproduit. S'échelonnant sur plusieurs années, le programme rajeunira les équipements récréatifs, bonifiera l'aménagement paysager et complétera les activités offertes.

Le parc Lorraine, par exemple, sera complété par l'addition d'équipements complémentaires.

Le parc des Chênes a fait l'objet d'une série d'interventions : amélioration du drainage, reconfiguration des plantations d'arbres, réfection des sentiers piétonniers, relocalisation et ajout d'équipements de jeux, nouveau terrain de soccer, nouvelles aires de détente et d'activités, renouvellement du mobilier.



Rivière aux Chiens

Quant au parc Albert-Clément, il est devenu, avec son pavillon d'accueil et la nouvelle école primaire, un nouveau pôle communautaire pour la partie sud de la ville.

Récemment aménagé, le parc des Noisetiers relie les places Strasbourg et d'Harques, ainsi que le boulevard de Gaulle. L'aménagement du parc des Hêtres est prévu au cœur du secteur Brisach. De plus, les éventuelles opérations cadastrales qui pourraient être réalisées à l'ouest du secteur Brisach permettront peut-être l'ajout subséquent d'un autre parc de voisinage.

Afin d'accroître le bénéfice que les Lorrains peuvent retirer de leur magnifique réseau vert, la Ville souhaite lui associer une vocation culturelle en y intégrant des activités ou des œuvres artistiques originales.

Enfin, un nouveau tronçon du réseau national de la Route Verte du Québec fut ajouté au réseau existant. Il traverse la partie sud de Lorraine, notamment le Domaine Garth, et est relié aux tronçons prévus ou déjà aménagés dans les villes de Rosemère et de Bois-des-Filion. Ainsi, les berges de la rivière des Mille-Îles seront dorénavant plus facilement accessibles aux cyclistes.



C.3.3 Plans d'implantation et d'intégration architecturale

Afin d'assurer un traitement architectural de qualité à tous les bâtiments résidentiels et de préserver l'harmonie du milieu bâti et des unités de paysage, tous les travaux ayant un effet sur l'apparence des bâtiments continueront à être assujettis aux critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.



Conclusion

Depuis sa constitution en 1960, un vaste effort collectif a fait de Lorraine un milieu de vie agréable et d'une rare élégance. Les Lorrains souhaitent poursuivre sur cette voie, tout en bonifiant encore le réseau vert, en créant des lieux d'art et de culture, ainsi qu'en privilégiant encore l'esthétique urbaine.

Élaboré dans une perspective de continuité et de sauvegarde des acquis exemplaires de Lorraine en matière d'aménagement urbain, le plan d'urbanisme de Lorraine constitue le guide de ceux qui voudront bien continuer à se façonner un milieu de vie convenant à leurs aspirations.

Un des rôles fondamentaux d'un plan d'urbanisme est d'énoncer les principes sur lesquels se fonderont les différents règlements d'urbanisme. Entre autres, cette réglementation régira l'émission des permis et certificats, prescrira les usages autorisés et les normes d'implantation qui s'appliqueront dans chacune des zones de la municipalité et contribuera à la protection de l'environnement visuel et biophysique. Cette réglementation sera conforme aux principes énoncés dans le présent texte et au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Thérèse-de-Blainville.